

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2013 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

### Présents :

M. Jacques BIGOT, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER , M. Etienne WOLF  
Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

**49-2013      Déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité des documents d'urbanisme – Projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord (CUS)**

### Description de la demande

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité par le Préfet pour rendre un avis sur la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Reichstett, Mundolsheim, Lampertheim, Vendenheim et du SCOTERS dans le cadre du projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

### Analyse technique

La Zone Commerciale Nord (ZCN) est concernée par un projet de renouvellement urbain et commercial impulsé par la CUS. Ce projet fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et nécessite une adaptation des documents d'urbanisme concernés par l'opération. Le SCOTERS fait l'objet, à ce titre, d'une procédure de mise en compatibilité.

La ZCN s'étend sur une surface d'environ 150 hectares répartis sur les bans communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim. De par sa taille, c'est l'une des plus grandes zones commerciales de France après celles de la région parisienne. Si la ZCN bénéficie de nombreux atouts (positionnement, commercialité...), elle souffre aussi d'importants problèmes d'organisation qui réduisent son attractivité et conduisent petit à petit à sa paupérisation. Ces constats ont conduit la CUS à impulser un projet de restructuration et de modernisation de la zone. Ce projet doit permettre d'améliorer le fonctionnement et l'attractivité de ce pôle commercial et de renforcer sa qualité et son intégration urbaine.

Les enjeux poursuivis par le projet de renouvellement sont les suivants :

- améliorer la circulation de la zone en dissociant les flux de transit et de desserte. La requalification intègre également la réorganisation des transports en commun avec l'arrivée d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) le long de la RD263 ;
- développer une stratégie commerciale aidant à la reconversion et la revalorisation de certains secteurs tout en favorisant l'arrivée de nouveaux commerces, d'artisans-commerçants couplés à de l'habitat dans des secteurs précis ;
- développer une mixité sociale et fonctionnelle ;
- créer des espaces publics de qualité favorisant le lien social et les déplacements actifs

- améliorer l'insertion de l'urbanisation dans l'environnement et le paysage notamment en valorisant la berge du canal.

Le parti d'aménagement retenu propose un nouveau schéma de circulation avec la création d'un boulevard des enseignes qui devrait améliorer l'efficacité et la lisibilité de la desserte des commerces. L'optimisation et la mutualisation des stationnements seront également recherchés. Les modes de déplacements doux devraient être favorisés par la création de voies dédiées mais aussi par un travail sur l'intensité urbaine et qualité urbaine et paysagère du site. A l'interface entre la zone commerciale et Vendenheim, un secteur de logements sera réalisé pour créer un lien avec les espaces urbains de la commune de Vendenheim. Une plus grande mixité des fonctions devrait également être développée avec l'accueil de bureaux, d'activités mais aussi de locaux artisanaux.

#### ***Concernant la mise en compatibilité des PLU de Lampertheim, et Vendenheim et des POS de Mundolsheim et Reichstett***

Les Documents d'urbanisme communaux de Lampertheim (PLU), Mundolsheim (POS), Vendenheim (PLU) et Reichstett (POS) font l'objet de la même procédure. Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- les vocations admises dans la zone sont actualisées pour permettre notamment une mixité des activités économiques (artisanat, bureaux, services) et le développement de l'habitat sur un secteur précis au Nord de la zone ;
- le règlement et le plan de zonage sont modifiés et harmonisés avec celui des communes limitrophes également concernées par le projet ;
- certaines zones IIAU sont déclassées en zone IAU pour permettre leur développement. Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à la Zone commerciale nord.

#### ***Concernant la mise en compatibilité du SCOTERS avec le projet***

Le projet du SCOTERS, dans sa version actuelle, repose sur la non extension de la zone commerciale. Le SCOTERS précise néanmoins que ces orientations ne s'opposent « pas à un renouvellement qualitatif, notamment par des mutations commerciales, permettant ainsi d'éviter le risque de dégradation et de paupérisation de la zone commerciale ». La recomposition du secteur, qui est l'enjeu de la démarche initiée par la Communauté urbaine, est donc possible et même prévue au niveau du projet de territoire du SCOTERS.

Néanmoins, malgré l'envergure de la zone commerciale – qui est une des plus importantes de France – la zone est implantée sur les bans communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim qui sont des communes de la CUS. Mais au sens du SCOTERS, elles n'ont pas le statut de pôle urbain et donc les ensembles commerciaux y sont limités à 6 000 m<sup>2</sup>. Cette règle n'est pas à la hauteur des enjeux urbains et de recomposition du site.

La DUP, qui emportera mise en compatibilité du SCOTERS, apporte donc les modifications suivantes au SCOTERS pour permettre la réalisation du projet :

- Le rapport de présentation du SCOTERS est modifié (p : 189) : le principe de non extension de la ZCN est précisé : jusqu'ici il était énoncé mais aucune cartographie du périmètre n'était disponible. Le projet d'initiative publique dont fait l'objet la zone est détaillé et une carte du périmètre est introduite.

- Il est également indiqué que « le pôle commercial de Mundolsheim/Lampertheim/Vendenheim/Reichstett est assimilé à un pôle urbain. Cela concerne uniquement la fonction commerciale de ces communes ; leur place dans l'armature urbaine du SCOTERS n'est pas remise en cause »
- Le PADD est modifié (p :19) pour assimiler la ZCN a un pôle urbain du SCOTERS.
- Le DOG est modifié (p : 36 et 37) pour intégrer la Zone Commerciale Nord dans les secteurs d'accueil des grandes surfaces commerciales et ensembles commerciaux (pôles urbains), sous réserve de faire l'objet d'une opération de modernisation d'ensemble.

#### **La demande au regard du SCOTERS**

Le SCOTERS, dans sa version actuelle et les travaux en cours sur le Document d'Aménagement Commercial (DAC) reconnaissent l'enjeu de modernisation de ce pôle commercial. A ce titre, le projet s'inscrit dans la logique du SCOTERS. Il est également en parfaite adéquation avec les travaux du DAC.

Concernant le dossier de mise en compatibilité, les modifications apportées permettent de respecter la structure du document et de préserver la règle des 6 000 m<sup>2</sup>, principal levier du SCOTERS pour garantir les équilibres commerciaux. Le dossier, et plus précisément le PADD, ne modifie pas la place des communes dans la hiérarchie urbaine du SCOTERS. Le PADD indique bien que seule la ZCN est « assimilée » à un pôle urbain. Le rapport de présentation précise que cela concerne uniquement la fonction commerciale de ces communes, leur place dans l'armature urbaine du SCOTERS n'est pas remise en cause. La carte introduite dans le rapport de présentation permet par ailleurs de préciser le périmètre de l'opération ce qui lève une difficulté d'application du SCOTERS.

De manière plus générale, le dispositif du SCOTERS et les travaux sur l'élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial affirment l'enjeu de modernisation de l'équipement commercial de la CUS – c'est un enjeu d'attractivité pour l'ensemble du territoire. La préservation des équilibres entre les pôles commerciaux, à l'intérieur de la CUS avec le rôle particulier du centre ville de Strasbourg, mais aussi entre la CUS et ses voisins est également un enjeu important et un élément structurant de la régulation de l'urbanisme commercial.

*Le Bureau syndical  
 Vu l'avis de la commission compatibilité  
 sur proposition du Président  
 après en avoir délibéré,  
 décide de faire part de l'avis suivant :*

<b>PRÉFECTURE DU BAS-RHIN</b>
<b>22 OCT. 2013</b>
Bureau du Contrôle de Légalité

***La mise en compatibilité du SCOTERS avec le projet de modernisation de la Zone Commerciale Nord respecte la logique et la structure du projet de territoire et de son dispositif réglementaire. Elle s'inscrit dans la logique des travaux sur l'urbanisme commercial menés par le Syndicat mixte.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2013**

La publication le **16 OCT. 2013**  
 Strasbourg, le **16 OCT. 2013**

Le Président  
 Jacques BIGOT

